

# **ToftAndersen Ejendomme ApS**

**Hvidbjergvej 24  
8380 Trige**

**CVR-nr. 39 40 62 33**

**Årsrapport for 2020/21**

**(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. oktober 2021

---

Jonas Toft Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for ToftAndersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Trige, den 19. oktober 2021

### Direktion

Jonas Toft Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i ToftAndersen Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for ToftAndersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 19. oktober 2021

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Niels Jørgen Skjødt  
registreret revisor  
MNE-nr. mne1192

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ToftAndersen Ejendomme ApS  
Hvidbjergvej 24  
8380 Trige

CVR-nr.: 39 40 62 33

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 13. marts 2018

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Jonas Toft Andersen

### Revisor

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Haraldsvej 60  
8960 Randers SØ

### Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse  
Rosengade 18 - 20  
8000 Aarhus

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe og sælge ejendomme med henblik på udlejning og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 95.530, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 180.456.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ToftAndersen Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes ved forfald og periodiseres frem til statusdagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme indregnes til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme består af 1 ejerlejlighed, beliggende i Århus Centrum og 1 ejendom, beliggende i Randers NV. Ejerlejligheden udlejes til privatbeboelse. Ejendommen er erhvervet ultimo regnskabsåret og forventes udlejet til beboelse.

Ejendommens dagsværdi beregnes på baggrund af anerkendt afkastbaseret model - normalindtjeningsmodellen. Beregning foretages på baggrund af den forventede normaliseret nettohusleje samt markedets forventninger til afkastet af investeringen.

I ejerlejligheden er der kun 1 lejemaal og der forventes ikke tomgangsleje, og som følge af ejerlejlighedens centrale placering i Aarhus er beregningen af dagsværdien baseret på et forventet afkastkrav på 3,12%. Ejendommen der er erhvervet ultimo regnskabsåret er optaget til kostpris, som anses at være dagsværdien.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto-realisationsevne.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>224.611</b>	<b>72.877</b>
Finansielle indtægter		9	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-107.786</u>	<u>-40.678</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>116.834</b>	<b>32.199</b>
Skat af årets resultat		<u>-21.304</u>	<u>-7.084</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>95.530</u></b>	<b><u>25.115</u></b>
Overført resultat		<u>95.530</u>	<u>25.115</u>
		<b><u>95.530</u></b>	<b><u>25.115</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>3.352.160</u>	<u>4.022.291</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.352.160</b></u>	<u><b>4.022.291</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.352.160</b></u>	<u><b>4.022.291</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>2.067.568</b></u>	<u><b>215.542</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.067.568</b></u>	<u><b>215.542</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.419.728</b></u></u>	<u><u><b>4.237.833</b></u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		130.456	34.926
<b>Egenkapital</b>		<b>180.456</b>	<b>84.926</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.069	3.069
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.069</b>	<b>3.069</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.483.110	1.486.731
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>1.483.110</b>	<b>1.486.731</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	4.000	4.000
Banker		0	16.616
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.662.429	2.570.047
Selskabsskat		21.304	7.084
Anden gæld		65.360	65.360
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.753.093</b>	<b>2.663.107</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.236.203</b>	<b>4.149.838</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.419.728</b>	<b>4.237.833</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	95.297	30.196
Andre finansielle omkostninger	<u>12.489</u>	<u>10.482</u>
	<b><u>107.786</u></b>	<b><u>40.678</u></b>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. juli 2020	30. juni 2021	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.490.731</u>	<u>1.487.110</u>	<u>4.000</u>	<u>1.471.000</u>
	<b><u>1.490.731</u></b>	<b><u>1.487.110</u></b>	<b><u>4.000</u></b>	<b><u>1.471.000</u></b>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.487.110, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 2.538.111.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jonas Toft Andersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-663415527073  
Tidspunkt for underskrift: 19-10-2021 kl.: 21:51:32  
Underskrevet med NemID

## Niels Jørgen Skjødt Møller

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 65892496  
Tidspunkt for underskrift: 20-10-2021 kl.: 16:04:41  
Underskrevet med NemID

## Jonas Toft Andersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-663415527073  
Tidspunkt for underskrift: 20-10-2021 kl.: 16:51:42  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 3fb91ae2ZYT2435969933

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).